

NACZELNA RADA ADWOKACKA

ul. Świętojerska 16, 00-202 Warszawa
tel. 22 505 25 00, 22 505 25 01, fax 22 505 25 08
e-mail: nra@nra.pl www.nra.pl

100 LAT
ODRODZONEJ
ADWOKATURY
POLSKIEJ

Warszawa, dnia 10 maja 2018 r.

Do druku nr 2510

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu 14.05.2018r.

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa

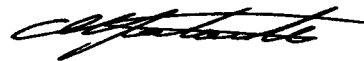
Kancelarii Sejmu RP

Dot. GMS-WP-173-111/18

NRA.12-SM-1.67.2018

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 kwietnia 2018 r. uprzejmie przesyłam opinię Komisji Legislacyjnej Naczelnej Rady Adwokackiej do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali przygotowaną przez adw. dr Ewę Habryn-Chojnąką.

adw. prof. dr hab. Maciej Gutowski



Przewodniczący Komisji Legislacyjnej
Naczelnej Rady Adwokackiej

**Opinia do poselskiego projektu ustawy
o zmianie ustawy o własności lokali
(dalej jako „Projekt”),**

I. Wprowadzenie

Do zaopiniowania przez Naczelną Radę Adwokacką przedłożony został projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, przedłożony przez Grupę Posłów na Sejm RP Klubu Parlamentarnego Prawo i Sprawiedliwość. Projekt zawiera propozycję zmiany przepisu art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali. Zgodnie z proponowaną zmianą, do kompetencji starosty w procesie wyodrębniania lokali należeć ma nie tylko wydawanie zaświadczenia o samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy, ale wydanie kompletnego zaświadczenia w zakresie przewidzianym w art. 2 ust. 1a i 2 ustawy.

Projekt przewiduje również wyłączenie stosowania wymogów przewidzianych w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali do lokali wyodrębnianych w budynkach istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. oraz w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana przed dniem 1 stycznia 1995 r.

II. Analiza proponowanych unormowań

Proponowaną nowelizację art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz zmianę przewidzianą w art. 2 projektu należy ocenić jednoznacznie pozytywnie. Jak słusznie wskazano w uzasadnieniu

projektu, nowelizacja ustawy o własności lokali, dokonana przez art. 114 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) wprowadziła dodatkowe przesłanki wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych. Mimo wprowadzenia tej zmiany nie sprecyzowano, jaki organ dokonuje badania przesłanek opisanych w art. 2 ust. 1a ustawy o własności lokali. Wobec niezmienionej treści przepisu art. 2 ust. 3 starosta ma obecnie jedynie kompetencję do stwierdzania w formie zaświadczenia, czy lokal spełnia wymogi opisane w art. 2 ust. 2, czyli czy spełnia wymóg samodzielności. Natomiast obowiązujące przepisy nie określają kompetencji do stwierdzania spełnienia przesłanek z art. 2 ust. 1a omawianej ustawy. Wobec obecnego brzmienia przepisu art. 2 ustawy o własności lokali słusznie starostowie odmawiali wydawania kompletnych zaświadczeń, dotyczących spełnienia przez lokal przesłanek opisanych w art. 2 ust. 1a i 2 ustawy. Nieprecyzyjna regulacja ustawowa spowodowała bardzo duże problemy w praktyce, bowiem sądy, w przypadku braku odpowiedniego zaświadczenia o spełnieniu przez wyodrębniony lokal dodatkowych przesłanek, opisanych w art. 2 ust. 1a ustawy, odmawiały dokonania wpisu prawa własności takich lokali w księdze wieczystej, powołując się na brak wymaganego przez przepisy ustawy kompletnego zaświadczenia o spełnianiu przez lokal wymogów opisanych w art. 2 ust. 1a i 2 ustawy.

Z tego punktu widzenia proponowaną zmianę należy ocenić pozytywnie, albowiem dokonuje ona doprecyzowania kompetencji starosty w zakresie wydawania przez niego zaświadczeń dotyczących spełnienia przez lokal przesłanek koniecznych do jego wyodrębnienia. Nowelizacja art. 2 ust. 3 w proponowanym brzmieniu precyzuje, że starosta wydaje zaświadczenie nie tylko w zakresie samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy, ale również stwierdza, czy lokal spełnia przesłanki opisane w art. 2 ust. 1a ustawy. Proponowana zmiana, poprzez wyraźne określenie organu kompetentnego do wydawania zaświadczeń o spełnieniu przez lokal przesłanek umożliwiających jego wyodrębnienie, przyczyni się do usprawnienia procedury wyodrębniania samodzielnych lokali i dokonywania właściwych wpisów w księgach wieczystych.

Pozytywnie należy również ocenić ograniczenie stosowania wymogów z art. 2 ust. 1a ustawy do lokali wyodrębnianych z nieruchomości istniejących przed 1 stycznia 1995 r. lub w stosunku do których pozwolenie na budowę zostało wydane przed 1 stycznia 1995 r. Jak słusznie zauważają autorzy projektu, dopiero od dnia 1 stycznia 1995 r., mocą ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. - Dz. U. z 2017, poz. 1332 z późn. zm.) został wprowadzony powszechny obowiązek przechowywania dokumentacji technicznej obiektu budowlanego, w tym pozwoleń na budowę. Zatem w przypadku, gdy budynek został wzniesiony przed 1 stycznia 1995 r. lub przed tą datą zostało wydane pozwolenie na budowę, istniało znaczne ryzyko, że właściwe organy nie dysponują dokumentacją planistyczno-budowlaną, która jest konieczna dla stwierdzenia spełnienia przesłanek opisanych w art. 2 ust. 1a ustawy. Obecne brzmienie tego przepisu zatem z praktycznego punktu widzenia uniemożliwia spełnienie ustawowych wymogów wyodrębnienia lokalu, bowiem organ może nie mieć możliwości zweryfikowania spełnienia tych przesłanek wobec braku dokumentacji. Proponowana zmiana pozwoli na ograniczenie sygnalizowanych problemów.

Z uwagi na powyższe proponowane zmiany należy ocenić pozytywnie.

dr Ewa Habryn - Chojnacka

adwokat